การประปาส่วนภูมิภาค
Provincial Waterworks Authority

การคำนวณ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กองบัญชีและการเงิน
การประปาส่วนภูมิภาคเขต 6

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษี

ที่ดิน - ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

สิ่งปลูกสร้าง - ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด (คอนโด) - ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

วิธีคำนวณภาษี

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คำนวณ**แบบขั้นบันได** ตามมูลค่าของฐานภาษีแต่ละขั้น โดยใช้สูตร

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - มูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น = มูลค่าของฐานภาษี

มูลค่าของฐานภาษี x อัตราภาษี = ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

* กรณีที่ดินหลายแปลงมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับสิทธิลดภาษี

ลดภาษี 50%

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อไปนี้ได้รับสิทธิลดภาษีลง 50%
จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณได้

พระราชกฤษฎีกา ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2567

ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงผลิตน้ำประปา และโรงผลิตน้ำประปา รวมถึงที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องกับการผลิตน้ำประปา

(บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568)

Change for Good
กระทรวงมหาดไทย
การประปาส่วนภูมิภาค
มุ่ง-มั่น-เพื่อปวงชน-สู่ความยั่งยืน

อัตราภาษี

1. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

ข. กรณีอื่น : พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
฿0 – ฿75 ล้าน	0.01%
>฿75 ล้าน – ฿100 ล้าน	0.03%
>฿100 ล้าน – ฿500 ล้าน	0.05%
>฿500 ล้าน – ฿1,000 ล้าน	0.07%
>฿1,000 ล้าน	0.10%

iTAX

ที่มา : www.itax.in.th

อัตราภาษี

2. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

ค. กรณีอื่น เช่น บ้านหลังที่สอง (บ้านรอง) : พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
฿0 – ฿50 ล้าน	0.02%
>฿50 – ฿75 ล้าน	0.03%
>฿75 – ฿100 ล้าน	0.05%
>฿100 ล้าน	0.10%

iTAX

อัตราภาษี

3. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น เช่น ใช้เชิงพาณิชย์

พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
฿0 – ฿50 ล้าน	0.30%
>฿50 – ฿200 ล้าน	0.40%
>฿200 – ฿1,000 ล้าน	0.50%
>฿1,000 – ฿5,000 ล้าน	0.60%
>฿5,000 ล้าน	0.70%

iTAX

ที่มา : www.itax.in.th

ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์
เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ปี พ.ศ. 2535

อายุของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง/ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
ประเภทตึก หักร้อยละ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76% ตลอดอายุการใช้งาน												
ประเภทตึกครึ่งไม้ หักร้อยละ	2	4	6	8	10	14	18	22	26	30	34	38	42	46	50	55	60	65	70	75	80	85% ตลอดอายุการใช้งาน																																				
ประเภทไม้ หักร้อยละ	3	6	9	12	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	72	79	86	93% ตลอดอายุการใช้งาน																																					

ตัวอย่าง

แบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภ.ด.ส. 7

อบต.หนองแสง อำเภอวาปีปทุม จังหวัดมหาสารคาม หน้าที่ 1 จาก 1

ชื่อเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง/เจ้าของที่ดิน/ผู้ครอบครองที่ดิน สำนักงาน การประปาส่วนภูมิภาค

ที่อยู่ 121 หมู่ 5 ซอย - ถนน - ตำบล/แขวง เมืองเสือ อำเภอ/เขต พยัคฆภูมิพิสัย จังหวัด มหาสารคาม 44110

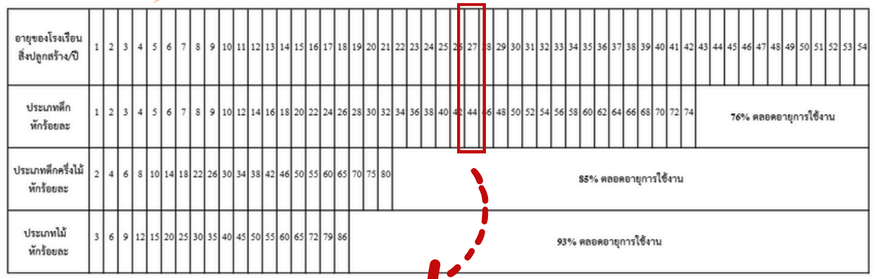
ที่	ประเภทที่ดิน /เลขที่	ลักษณะการทำประโยชน์	คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน						คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง							รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	หักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น (บาท)	คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระ (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	จำนวนภาษีที่ต้องชำระ (บาท)
			จำนวนเนื้อที่ดิน			คำนวณเป็น ตร.ว.	ราคาประเมินต่อ ตร.ว. (บาท)	ราคาประเมินของที่ดิน (บาท)	ที่	ประเภทของสิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	ราคาประเมินต่อ ตร.ม. (บาท)	รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	ค่าเสื่อม		ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (บาท)				
			ไร่	งาน	ตร.ว.									อายุโรงเรือน (ปี)	คิดเป็นค่าเสื่อม (บาท)					
						1	2	3=1x2			4	5	6=4x5	7	8	9=6-8	10=3+9	11	12=10-11	13	14=12x13
1	น.ส.3 (-)	3	2	2	0.00	1,000.00	1,300.00	1,300,000.00	1	โรงงาน 1 ชั้น	125.00	5,900.00	737,500.00	27	324,500.00	413,000.00	1,713,000.00	-	1,713,000.00	0.30	5,139.00
									2	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร 1 ชั้น	25.00	5,650.00	141,250.00	27	62,150.00	79,100.00	79,100.00	-	79,100.00	0.30	237.30
		3	2	0	0.00	800.00	1,300.00	1,040,000.00		-	-	-	-	-	-	-	1,040,000.00	-	1,040,000.00	0.30	3,120.00
																			ยอดรวมภาษีทั้งสิ้น		8,496.30

บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569
ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562
จังหวัดมหาสารคาม

สิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงงาน ราคาประเมิน ตารางเมตรละ 5,900.00 บาท

	ประเภทโรงเรือนอื่นๆ		
๕๐๐			
๕๐๑	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร	๕,๖๕๐	
๕๐๒	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า ๑๐๐ ตาราง เมตรขึ้นไป	๓,๕๐๐	
๕๐๓	เรือนคนใช้ /ครัว	๖,๖๐๐	
๕๐๔	โรงจอดรถ	๒,๕๐๐	
๕๐๕	สถานศึกษา	๗,๔๕๐	
๕๐๖/๑	โรงแรม ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น	๔,๖๐๐	
๕๐๖/๒	โรงแรม ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป	๔,๙๐๐	
๕๐๗	โรงมหรสพ	๗,๖๐๐	
๕๐๘	สถานพยาบาล	๔,๓๐๐	
๕๐๙/๑	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น	๗,๕๐๐	
๕๐๙/๒	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้นขึ้นไป	๘,๗๐๐	
๕๑๐	อัฒจันทร์	๖,๘๐๐	
๕๑๑/๑	ห้างสรรพสินค้า	๘,๙๕๐	
๕๑๑/๒	อาคารพาณิชยกรรม ประเภทห้างสรรพสินค้าส่ง	๗,๔๐๐	
๕๑๒	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	๕,๙๕๐	พื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง
๕๑๓	โรงงาน	๕,๙๐๐	
๕๑๔	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร	๓,๖๕๐	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
๕๑๕	ตลาด พื้นที่เกินกว่า ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป	๓,๙๐๐	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
๕๑๖	อาคารพาณิชย์ ประเภทไม้ลอยฟ้า	๔,๘๐๐	
๕๑๗	โรงเลี้ยงสัตว์	๒,๐๐๐	
๕๑๘	โรงงานซ่อมรถยนต์	๕,๖๕๐	
๕๑๙	อาคารจอดรถ	๕,๙๕๐	
๕๒๐/๑	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น	๗,๙๐๐	
๕๒๐/๒	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงเกินกว่า ๕ ชั้น ขึ้นไป	๘,๖๕๐	
๕๒๑	ป้อมยาม	๕,๙๐๐	
๕๒๒	อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	๕,๒๐๐	พื้นที่สำนักงานและส่วนบริการ
๕๒๓	ห้องน้ำรวม	๖,๑๐๐	

ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง



อายุโรงเรือน 27 ปี ค่าเสื่อมราคา ร้อยละ 44

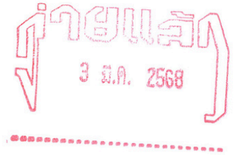
หมายเหตุ : ลักษณะการใช้ประโยชน์

1. ประกอบเกษตรกรรม
2. อยู่อาศัย
3. อื่นๆ
4. ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ
5. ใช้ประโยชน์หลายประเภท

ตัวอย่าง

รายละเอียดคำอธิบายเพิ่มเติมประกอบหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
และแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาคารชุด/ห้องชุด (แบบ ภ.ด.ส. 6 - 8)
ประจำปีภาษี พ.ศ. 2568

1. ภาษีทั้งหมดที่คำนวณได้ ตามแบบ ภ.ด.ส. 7-8 (ก่อนการลดภาษี) จำนวน 8,496.30 บาท
2. ได้รับการลดภาษี รวมจำนวน 2,688.15 บาท
   2.1 ลดภาษีตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563
      2.1.1 อัตราร้อยละ 50 จำนวน 2,688.15 บาท ได้แก่
         (1) ทรัพย์สินประเภท (ก) จำนวน 2,688.15 บาท
      ฯลฯ
      2.1.2 อัตราร้อยละ 90 จำนวน 0.00 บาท ได้แก่
         (1) ทรัพย์สินประเภท (ก) จำนวน 0.00 บาท
      ฯลฯ
   2.2 ลดภาษีในอัตราร้อยละ .... ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. .....
   สำหรับจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ..... จำนวน 0.00 บาท
   2.3 ลดภาษีตามมาตรา 56 และมาตรา 57 จำนวน 0.00 บาท
3. ภาษีที่คำนวณได้หลังจากการลดภาษีตามข้อ 2 แล้ว (ข้อ 1 – ข้อ 2) จำนวน 5,808.15 บาท



คำอธิบาย :

(ก) ให้ระบุประเภททรัพย์สิน ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563 เช่น ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงผลิตไฟฟ้า โรงผลิตไฟฟ้า โรงเรียนเอกชน สวนสัตว์ เป็นต้น

(ข) ให้ลดภาษีเฉพาะในกรณี ดังนี้

(1) ทรัพย์สินที่ไม่ได้รับการลดภาษีตามข้อ 2.1.1 หรือข้อ 2.1.2

(2) ทรัพย์สินที่ได้รับการลดภาษีตามข้อ 2.1.1 แล้ว ให้ คำนวณลดภาษีเพิ่มอีก ร้อยละ ..... (เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 90) หรือทรัพย์สินที่ได้รับการลดภาษีข้อ 2.1.2 แล้ว ไม่ต้องลดภาษีเพิ่มอีกตามข้อ 2.2

(ค) กรณีได้รับการลดภาษีตามข้อ 2.1 และ 2.2 แล้ว ยังอาจได้รับการลดภาษีตามข้อ 2.3 ตามสัดส่วนที่ได้รับความเสียหาย

1. ภาษีทั้งหมดที่คำนวณได้ ตามแบบ ภ.ด.ส. 7-8 (ก่อนการลดภาษี) จำนวน 8,496.30 บาท
2. ได้รับการลดภาษี รวมจำนวน 2,688.15 บาท
   2.1 ลดภาษีตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563
      2.1.1 อัตราร้อยละ 50 จำนวน 2,688.15 บาท ได้แก่
         (1) ทรัพย์สินประเภท (ก) จำนวน 2,688.15 บาท

ที่	ประเภทที่ดิน /เลขที่	ลักษณะการทำประโยชน์	คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน						ที่	คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง							รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	หักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น (บาท)	คงเหลือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องชำระ (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	จำนวนภาษีที่ต้องชำระ (บาท)
			จำนวนเนื้อที่ดิน			คำนวณเป็น ตร.ว.	ราคาประเมินต่อ ตร.ว. (บาท)	ราคาประเมินของที่ดิน (บาท)		ประเภทของสิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)	ราคาประเมินต่อ ตร.ม. (บาท)	รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	ค่าเสื่อม		ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (บาท)					
			ไร่	งาน	ตร.ว.									อายุโรงเรือน (ปี)	คิดเป็นค่าเสื่อม (บาท)						
1	น.ส.3 (-)	3	2	2	0.00	1,000.00	1,300.00	1,300,000.00	1	โรงงาน 1 ชั้น	125.00	5,900.00	737,500.00	27	324,500.00	413,000.00	1,713,000.00	-	1,713,000.00	0.30	5,139.00
									2	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร 1 ชั้น	25.00	5,650.00	141,250.00	27	62,150.00	79,100.00	79,100.00	-	79,100.00	0.30	237.30
		3	2	0	0.00	800.00	1,300.00	1,040,000.00		-	-	-	-	-	-	-	1,040,000.00	-	1,040,000.00	0.30	3,120.00
																			ยอดรวมภาษีทั้งสิ้น		8,496.30

5,139.00 + 237.30 = 5,376.30
ลด 50% = 2,688.15

พระราชกฤษฎีกา ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2567
ให้ลดภาษีในอัตราร้อยละห้าสิบของจำนวนภาษีที่จะต้องชำระ